

# **TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG MENYEWAKAN KEMBALI RUMAH SEWAAN**

(Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)



## **SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh  
**RIZKI SAFITRI**  
**NPM. 1421030202**

**Program Studi : Mu'amalah**

**FAKULTAS SYARI'AH**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**  
**LAMPUNG**  
**1439 H /2018 M**

# **TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG MENYEWAKAN KEMBALI RUMAH SEWAAN**

(Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)

## **SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah



**Pembimbing I : Dr. Iskandar Syukur, M.A.**  
**Pembimbing II : Drs. H. Ahmad Jalaluddin, S.H., M.M.**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
1439 H / 2018 M**

## ABSTRAK

Kegiatan sewa menyewa yang terjadi ditengah masyarakat modern ini cukup banyak karena sewa menyewa merupakan suatu aktifitas manusia satu dengan yang lain untuk sama-sama saling membantu atau saling tolong menolong. Artinya aktifitas sewa menyewa ini saling membutuhkan satu sama lain. Sewa menyewa rumah pada saat ini sangatlah penting karena tidak setiap orang memiliki rumah sehingga seseorang perlu menyewa rumah kepada pihak yang menyewakan. Sebagaimana yang telah terjadi dimasyarakat Kelurahan Tanjungkarang. Sewa menyewa di Kelurahan Tanjungkarang merupakan praktik sewa yang dilakukan yaitu dengan menyewakannya kembali hasil sewa yang telah dimanfaatkan sewa tersebut atau (menyewakan kembali rumah sewaan). Dalam sistem pelaksanaan akad ijab qabulnya dinyatakan secara lisan dengan sistem pembayaran langsung atau *cash*, dan tidak ada kesepakatan secara tertulis antar kedua belah pihak, yang mendasarkan rasa saling percaya satu sama lain, dalam akad yang dilakukan ini juga tidak ditentukan/ sebutkan jangka waktu masa sewanya karena dalam masyarakat praktik sewa ini sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan.

Permasalahan didalam skripsi ini adalah pertama, bagaimana sistem menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang. Kedua, bagaimana pandangan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang. Tujuan penelitian ini untuk menelaah secara mendalam tentang sistem menyewakan kembali rumah sewaan, dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*). Yang bersifat studi kasus pada pelaku sewa-menyewa tersebut, Dalam teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah, teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Setelah data terkumpul kemudian peneliti menganalisis dengan metode *kualitatif* yang bersifat *deskriptif* dengan menggunakan metode berfikir *deduktif*.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut telah diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) yaitu tentang menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang, diawali dengan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa yang dilakukan masyarakat pada umumnya yaitu, akad yang dilakukan secara lisan dengan pembayaran secara tunai (*cash*), karena hanya didasari dengan rasa saling percaya antara kedua belah pihak (pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa). Dalam hukum Islam praktik menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan di Kelurahan Tanjungkarang dalam bentuk kos-kosan, ini dibolehkan (halal) karena sesuai dengan syariat Islam, yaitu hanya memanfaatkan kenikmatan dari suatu barang selama masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

*Jl. Let. Kol.H. Endro Suramin Sukarame Bandar Lampung.Telp. 0721-703260*

**PERSETUJUAN**

Tim Pembimbing, setelah mengoreksi dan memberikan masukan-masukan secukupnya, maka skripsi saudara

**Nama : RIZKI SAFITRI**

**NPM : 1421030202**

**Jurusan : Muamalah**

**Fakultas : Syari'ah**

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG**

**MENYEWAKAN KEMBALI RUMAH SEWAAN (Studi**

**Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas

Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. Iskandar Syukur, M.A**

**Drs. H. Ahmad Jalaluddin, S.H., M.M**

**NIP.196603301992031002**

**NIP.195703051978031001**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Muamalah**

**Dr. H. A. Khumedi Ja'far S.Ag., M.H**

**NIP.197208262003121002**





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung Telp. 0721-703260*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG MENYEWAKAN KEMBALI RUMAH SEWAAN (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjung Karang)** Disusun oleh **Rizki Safitri, NPM.1421030202**, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah), telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, pada hari/ tanggal: **Senin, 17 September 2018**

**TIM DEWAN PENGUJI**

**Ketua : Marwin, S.H., M.H.**

**Sekretaris : Helma Maraliza, S.E.I., M.E.Sy.**

**Penguji I : Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag., M.H.**

**Penguji II : Dr. Iskandar Syukur, M.A.**



**Dr. Kamsyah, M.Ag.**

**NIP.197009011997031002**



## MOTTO

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ<sup>ط</sup> وَاتَّمِرُوا<sup>ط</sup> بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا<sup>ط</sup>  
لَهُنَّ أُخْرَى ۖ

Artinya : “..., kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (Al-Thalaq:6)<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup>Departemen Agama, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Bandung, Sygma, 2007, hal.

## PERSEMBAHAN

*Bismillahirrahmanirrahim.*

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta (Dedi Saefudin dan Maya Safitri) yang dengan sabar, tulus, ikhlas, dan kasih sayangnya. Yang selalu memberikan dorongan dan do'a restu untuk keberhasilanku dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Adikku Muhammad Rasif Al-Qodri dan Muhammad Nafis Al-Ayubi, atas kasih sayang dan pengertiannya.
3. Alm. Kakek Sabit yang tak pernah terlupakan oleh penulis.
4. Teman, sahabat sekaligus yang tersayang Permana Akhmad yang selalu ada disaat suka maupun duka dan yang selalu memberikan semangat disetiap senyumannya.
5. Sahabat-Sahabat Ku, Tria Kusuma W, Fitri Yani Dewi, Hafifah Agustina, Nur Fatmawati A, Rofiq Rohmawati, Ferinda Tiaranisa, Wilda Awalinda, Reki Saputra, Ardi Setiawan, Miftahul Ulum, Iman Suryaman, dan yang lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu ini, yang selalu ada untuk memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.
6. Almamater tercinta Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis mempunyai nama lengkap Rizki Safitri, anak pertama dari pasangan Bapak Dedi Saefudin dan Ibu Maya Safitri. Lahir di Bandar Lampung pada tanggal 11 Mei 1996. Penulis mempunyai saudara kandung yaitu dua orang adik laki-laki yang bernama Muhammad Rasif Al-Qodri dan Muhammad Nafis Al-Ayubi.

Penulis mempunyai riwayat pendidikan pada:

1. SD Negeri 01 Palapa pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2008.
2. SMP Tamsis Tanjung Karang pada tahun 2008 dan selesai pada tahun 2011.
3. SMA Negeri 12 Bandar Lampung tahun 2011 dan selesai pada tahun 2014.
4. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syariah) pada Fakultas Syariah pada tahun 2014 dan selesai pada tahun 2018.



Bandar Lampung, Oktober 2018  
Penulis

**Rizki Safitri**



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Barang Sewaan*” (Studi Kasus di Kelurahan Tanjungkarang) dapat terselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Syariah.

Atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis haturkan terima kasih sebesar- sebesarnnya. Secara rinci ungkapan terimakasih itu disampaikan kepada :

1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan- kesulitan mahasiswa;
2. Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag., M.H., selaku Ketua Jurusan Mu'amalah dan Khoiruddin, M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung;
3. Dr. Iskandar Syukur, M.A., selaku Pembimbing I dan Drs. H. Ahmad Jalaluddin, S.H., M.M., selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberi arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Karyawan Fakultas Syari'ah;
5. Kepala Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan Pengelola Perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain- lain;
6. Staff/ Aparatur Kelurahan yang telah membantu dan bekerjasama dalam menyelesaikan skripsi ini;

7. Rekan- rekan seperjuangan dalam menuntut ilmu Mu'amalah 2014, khususnya Mu'amalah kelas D.
8. Almamater Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung tercinta.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang akan membangun penulis terima dengan senang hati.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya, mudah-mudahan betapapun kecilnya skripsi ini, dapat bermanfaat dalam pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu keIslaman.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Bandar Lampung, Oktober 2018

Penulis,

Rizki Safitri  
1421030202





## DAFTAR ISI

<b>JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang.....	3
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Penelitian.....	6
F. Manfaat Penelitian.....	7
G. Metode Penelitian.....	7

### **BAB II LANDASAN TEORI**

A. Akad Dalam Islam.....	11
1. Pengertian Akad (Al-Aqdu) .....	11
2. Rukun dan Syarat Akad.....	13
3. Macam-macam Akad .....	14
4. Sah dan Batalnya Akad .....	15
5. Berakhirnya Akad .....	20
B. Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) Dalam Islam .....	21
1. Pengertian Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	21
2. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif .....	26
3. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	28

4. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	30
5. Prinsip dan Pelaksanaan Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	38
6. Kedudukan <i>Ijarah</i> Dalam Fiqih Muamalah .....	38
7. Macam-Macam <i>Ijarah</i> .....	39
8. Pembagian dan Hukum <i>Ijarah</i> Berdasarkan Objeknya.....	42
9. Cara Memanfaatkan Barang Sewaan .....	44
10. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang atau Benda .....	44
11. Perihal Resiko .....	46
12. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	46
13. Hikmah Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	49

### **BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN**

A. Gambaran Tentang Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarrang ...	52
1. Sejarah Berdirinya.....	52
2. Sistem Sewanya .....	52
3. Sistem Pembayaran.....	53
4. Fasilitasnya.....	53
5. Sejarah Kelurahan Tanjungkarrang .....	54
B. Praktik Menyewakan Kembali Rumah Sewaan Yang Terjadi Pada Kontrakan Rumah Di Kelurahan Tanjung Karang.....	59

### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Pelaksanaan Penyewaan Kembali Rumah Sewaan.....	66
B. Pandangan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan .....	69

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	73
B. Saran.....	74

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Penegasan Judul**

Untuk menghindari kerancuan atau kesalahan dalam memahami judul ini, maka perlu kiranya penulis jelaskan istilah-istilah yang digunakan dalam judul ini:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG MENYEWAKAN KEMBALI RUMAH SEWAAN** (Studi Pada Kontrakan Rumah Kelurahan Tanjungkarang).

Berikut ini adalah istilah-istilah yang perlu diperjelas dalam judul ini:

#### 1. Tinjauan

Pengertian dari Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari). Sedangkan kata tinjauan berasal dari kata dasar “tinjau” yang berarti:

- a. Melihat sesuatu yang jauh dari tempat yang ketinggian
- b. Melihat-lihat (menengok, memeriksa, mengamati, dsb)
- c. Mengintai
- d. Melihat (memeriksa)
- e. Mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami)
- f. Menduga (hati, perasaan, pikiran, dsb)<sup>1</sup>

#### 2. Hukum Islam

Pengertian Hukum Islam adalah peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan *Al-Qur'an* dan *Al-Hadis*. Yang

---

<sup>1</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Basar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011, hal. 1470

bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam. Sebagai sistem hukum ia mempunyai beberapa istilah kunci yang perlu dijelaskan lebih dahulu, sebab, kadang kala membingungkan, kalau tidak diketahui persis maknanya.<sup>2</sup> Hukum Islam Menurut Guru Besar Universitas Indonesia Haliman, ialah nama yang biasa diberikan kepada dasar-dasar dan hukum-hukum yang diwahyukan oleh Allah kepada Nabi Muhammad yang diwajibkan kepada umat Islam untuk mematuhiannya sebaik-baiknya, baik dalam hubungan dengan Allah SWT maupun dengan manusia lainnya (*habluminannas*) adalah syari'ah atau lengkapnya syari'ah islamiyah yang dalam bahasa indonesia lazim disebut syari'ah Islam.<sup>3</sup> Hukum Islam menurut Bunyana Sholihin secara istilah adalah ungkapan bahasa hukum yang umumnya digunakan untuk menyatakan kelompok hukum yang tercakup dalam wilayah kajian hukum dalam Islam.<sup>4</sup>

### 3. Menyewakan kembali

Pengertian dari Menyewakan kembali dalam judul skripsi ini yaitu, sesuatu (berupa rumah) yang disewa untuk dimanfaatkan sewanya agar dapat disewakan kembali dengan memungut uang sewaan dari hasil sesuatu (berupa rumah) yang disewakan tersebut.

### 4. Rumah Sewaan

Pengertian dari Sewaan adalah sesuatu yang disewa atau disewakan<sup>5</sup>.

Jadi maksud rumah sewaan dalam skripsi ini yaitu rumah yang disewa untuk

---

<sup>2</sup>Ali Muhammad Daud, *Pengantar Ilmu Hukum dan Hukum Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hal. 42

<sup>3</sup> Amnawaty, Wati Rahmi Ria, *Hukum dan Hukum Islam*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2008), hal. 7

<sup>4</sup>Bunyana Sholihin, *Kaidah Hukum Islam*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2016), hal.1

<sup>5</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit.*, hal. 1296-1297.



dapat disewakan kembali, dan rumah sewaan ini berlokasi di Jalan Terusan Pemuda II Gang. Tewax II No. 28 LK. 3 RT. 3 Kelurahan Tanjungkarang Kecamatan Enggal.

## **B. Alasan Memilih Judul**

Alasan memilih judul skripsi penelitian ini dengan alasan sebagai berikut ini:

### **1. Alasan Objektivitas**

- a. Karena keinginan untuk mengetahui Praktek Menyewakan Kembali Rumah Sewaan yang terjadi di Kelurahan Tanjungkarang.
- b. Untuk mengetahui sejauh mana Islam mengatur tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan.
- c. Karena adanya kesenjangan antara, aturan yang ditetapkan dalam Islam dengan Praktek Menyewakan Kembali Rumah Sewaan.

### **2. Alasan Subjektif**

- a. Sumber informasi yang akan diteliti sudah tersedia sehingga dapat mempermudah penelitian, dan lokasi/tempat penelitian mudah dijangkau.
- b. Tersedianya literature yang menunjang dan sarana prasarana yang memadai baik bahan pustaka maupun lapangan sehingga memungkinkan penulis untuk meneliti dan mengkaji permasalahan ini.

## **C. Latar Belakang**

Islam sebagai agama Allah SWT yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual-materialisme, individu-sosial,

jasmani-rohani, duniawi-ukhrawi muaranya hidup dalam keseimbangan dan kebandingan.<sup>6</sup> Dalam bidang kegiatan ekonomi, Islam memberikan pedoman-pedoman atau aturan-aturan hukum, yang pada umumnya dalam bentuk garis besar. Hal itu dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan perekonomian dikemudian hari. Untuk bidang kegiatan perekonomian, Islam memberikan aturan hukum yang dapat dijadikan sebagai pedoman, baik yang terdapat di dalam *Al-Qur'an* maupun sunnah Rasulullah SAW.<sup>7</sup>

Dalam perekonomian Islam salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. Menurut bahasa, *ijarah* berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. Kata *ijarah* didapatkan dalam kitab-kitab fiqh sedangkan dalam terjemahannya *ijarah* ialah “sewa-menyewa”,<sup>8</sup> dapat diartikan sebagai memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima sewaan, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang.<sup>9</sup>

Sewa disyari'atkan berdasarkan *Al-Qur'an* dan sunnah, *ijarah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong. Menurut firman Allah, yang menjadi landasan dari *ijarah* adalah sebagai berikut:

QS. Az-Zukhruf ayat 32 yang berbunyi,

---

<sup>6</sup>Suhrawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, Ed. 1. Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 4

<sup>7</sup>*Ibid.*, hal. 5

<sup>8</sup>Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, Ed. 1, Cet. 2, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1997, hal. 29

<sup>9</sup>Khumedhi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, IAIN Raden Intan, Lampung, 2015, hal. 178

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ لِبَعْضٍ سُلْخًا ۖ وَرَحِمْتُ رِبَّكَ خَيْرٌ مِّمَّا  
تَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”<sup>10</sup> (Q.S. QS. Az-Zukhruf : 32)

Permasalahan dalam skripsi ini adalah sewa menyewa antara pemilik dan penyewa, yang pada awalnya pemilik rumah Ibu Zenal Abidin menyewakan sebuah rumah kepada penyewa bapak Farit Rahmadi, kemudian disewakan kembali berbentuk kos-kosan oleh bapak Farit Rahmadi. Praktek tersebut sudah terjadi cukup lama kurang lebih 5 tahun. Hal inilah yang menyebabkan praktek tersebut berkelanjutan dan ini belum jelas pengaturannya. Sedangkan dalam hukum Islam, sewa menyewa diperbolehkan untuk memanfaatkan barang yang disewa, tetapi tidak diperkenankan merusak barang dan mengambil barang tersebut.

Dalam prakteknya yang dilakukan penyewaan rumah yang disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan itu, penyewa sudah meminta izin kepada pemilik rumah agar rumah yang dia sewa dapat disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan. Tidak ada tambahan biaya dalam penyewaan tersebut tapi sudah ditentukan harga penyewaan tersebut diawal perjanjian penyewaan akad itu. Sedangkan dalam teorinya menurut Suwahrawardi K. Lubis jika seseorang

<sup>10</sup>Departemen Agama, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Bandung, Sygma, 2007, hal. 491



menyewakan rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain. Bagaimanakah hukum Islam yang mengatur mengenai menyewakan barang sewaan tersebut.

Maka dari itu dengan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan mengkaji lebih dalam mengenai hal tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan Pada Kontrakan Rumah Di Kelurahan Tanjungkarang”**.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan diatas maka dirumuskan beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang?

#### **E. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menelaah secara mendalam tentang pelaksanaan menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang.

## F. Manfaat Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan kontribusi dan pencerahan pemikiran bagi khasanah ilmu pengetahuan hukum Islam, khususnya mengenai masalah sewa menyewa.
- b. Penelitian ini dapat menjadi gambaran untuk masyarakat Tanjungkarang dalam melihat sistem bermuamalah mereka apakah sudah jelas dengan tuntunan agama Islam atau belum.

## G. Metode Penelitian

Pada bagian ini terlebih dahulu akan diterangkan tentang hal-hal yang akan mempengaruhi untuk mencapai tujuan dari penyusunan skripsi ini, maka menggunakan metode-metode sebagai berikut ini:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dalam fakta yang sebenarnya,<sup>11</sup> yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang didapat dari sumber lokasi penelitian, dalam hal ini yaitu seseorang yang melakukan praktek Menyewakan kembali rumah Sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang tersebut.

Selain lapangan, penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan, adalah suatu cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku di perpustakaan yang merupakan hasil dari penelitian ini dengan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi bantuan macam-macam

---

<sup>11</sup>Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Reseach Sosial*, Mandar, Bandung, 1996, hlm.33

materil yang terdapat di ruang perpustakaan, misalnya berupa buku-buku, majalah, naskah-naskah, catatan, dokumen-dokumen, dan lain sebagainya.<sup>12</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu suatu penelitian yang menjelaskan atau menggambarkan secara tepat mengenai sifat suatu individu, gejala, keadaan atau kelompok tertentu dalam proses penyederhanaan data penelitian yang amat besar jumlahnya menjadi informasi yang lebih sederhana agar mudah dipahami apa yang ada di lapangan.

## 3. Metode Pengumpulan Data

- a. Wawancara (interview) adalah suatu bentuk komunikasi verbal yang percakapan yang memerlukan kemampuan merespon untuk merespon buah pikiran serta perannya dengan tepat.<sup>13</sup> Wawancara dianggap efektif karena interview dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menanyakan perihal pribadi responden fakta-fakta yang ada dan pendapat maupun persepsi responden dan bahkan saran-saran responden.
- b. Metode observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.<sup>14</sup> Metode observasi digunakan untuk membuktikan data yang diperoleh selama penelitian dengan menetapkan metode observasi non-partisipan, dimana penulis berlaku sebagai pengamat dan tidak ambil bagian dalam aktifitas yang dilaksanakan oleh para penjual dan pembeli barang kredit.

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm.34

<sup>13</sup>Sutrisno Hadi, *Metode riset*, Yayasan Penerbit Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hlm.30

<sup>14</sup>Kartono Kartini, *Op. Cit.*, hlm.157



- c. Metode dokumentasi adalah untuk melengkapi data yang diperoleh, diperlukan data penunjang lain dan catatan-catatan yang berkaitan dengan penelitian, berupa dokumen-dokumen, laporan, surat-surat resmi.

#### 4. Metode Pengolahan Data

- a. *Editing* adalah mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar, dan sudah sesuai dengan masalah.
- b. *Sistematis* adalah menetapkan data menurut kerangka sistematika bahasa berdasarkan urutan masalah. Dalam hal ini adalah data dikelompokkan secara sistematis yaitu yang sudah diedit dan diberi tanda menurut klasifikasi dan urutan masalah.<sup>15</sup>

#### 5. Analisis Data

Setelah data diperoleh, selanjutnya dianalisis secara *deskriptif* dan *kualitatif*, yaitu sesuatu prosedur penelitian yang menghasilkan data-data berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dimengerti. Analisis *kualitatif* ini dipergunakan dengan cara menguraikan dan merinci kalimat-kalimat sehingga dapat diartikan kesimpulan yang jelas. Dalam menganalisis data digunakan kerangka berfikir deduktif.

Metode berfikir deduktif,<sup>16</sup> yaitu berangkat dari pengetahuan bersifat umum, bertitik tolak pada pengetahuan umum ini kita hendak menilai kejadian yang khusus, metode ini digunakan dalam gambaran-gambaran umum proses pelaksanaan tradisi manipulasi dalam praktek menyewakan barang sewaan

---

<sup>15</sup>Lexy J. Moelang, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001, hlm.3

<sup>16</sup>Sutrisno Hadi, *Op. Cit.*, hlm.41

melalui penelaahan beberapa literature dari gambaran umum tersebut berusaha ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad (*Al-aqdu*) Dalam Islam

##### 1. Pengertian Akad (*Al-aqdu*)

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa-menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa-menyewa atau *Ijarah* adalah merupakan salah satu yang ada dalam muamalah. Secara bahasa akad berasal dari bahasa arab yaitu, *Uqud* jamak dari *aqd* adalah yang artinya mengikat, bergabung, mengunci, menahan, atau dengan kata lain membuat suatu perjanjian.<sup>1</sup>

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, sewa-menyewa, perwakilan dan gadai.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut para ahli, akad di definisikan sebagai berikut:

##### a. Muhammad Aziz Hakim

Mengemukakan bahwa akad adalah gabungan atau penyatuan dari penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang sah sesuai dengan hukum Islam. Ijab adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan qabul adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Muhammad firdaus, *Cara mudah Memahami akad-akad syariah*, Ganesa Press, Jakarta, 2000, hal. 154

<sup>2</sup>*Ibid*, hal. 155

<sup>3</sup>Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, Pustaka Hidayah, Jakarta, 1996, hal. 192



b. Ghufron A. Mas'adi

Mengemukakan bahwa akad adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu dan kokoh.<sup>4</sup>

c. Hasbi Ash-Shiddieqy

Mengemukakan bahwa akad adalah perikatan antara ijab dengan qabul secara dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.<sup>5</sup>

d. Zainal Abdulhaq

Mengemukakan bahwa akad adalah membuat suatu ikatan atau kesepakatan antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua (pembeli) terhadap pembelian suatu barang atau produk yang dibenarkan oleh ketentuan hukum syar'i.<sup>6</sup>

Berdasarkan definisi-definisi tersebut di atas dapat dipahami bahwa akad adalah suatu ikatan atau kesepakatan yang mengunci antara pihak pertama dan pihak kedua terhadap suatu transaksi yang dibenarkan oleh syar'i yang meliputi subyek atau pihak-pihak, objek, dan ijab qabul.

Dasar Hukum Akad yaitu, Surat Al-Maidah ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ

اللَّهُ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

<sup>4</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 192

<sup>5</sup>Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992, hal. 21

<sup>6</sup>Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Amani, Jakarta, 2002, hal. 76

Artinya: “...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”( Q.S. Al-Maidah : 2)<sup>7</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Akad

### a. Rukun-rukun Akad

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, rukun akad ialah ijab dan qabul,<sup>8</sup> dinamakan shiqhatul aqdi, sedangkan rukun akad yang lain, bahwa akad memiliki tiga rukun, yakni :

- 1) *Aqid* (orang yang berakad).
- 2) *Ma'qud Alaih* (sesuatu yang diakadkan)
- 3) *Shighat Al-Aqd* ( Ijab dan qabul).<sup>9</sup>

### b. Syarat-syarat akad

Adapun syarat-syarat akad secara umum adalah:<sup>10</sup>

- 1) Kedua belah pihak yang melakukan akad cakap bertindak atau ahli.
- 2) Yang dijadikan obyek akad dapat menerima hukum akad.
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara' dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun bukan si aqid sendiri.
- 4) Janganlah akad itu yang dilarang syara'.
- 5) Akad itu memberikan faedah.
- 6) Ijab berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya qabul.
- 7) Bertemu di majelis akad.
- 8) Berakhirnya akad.

<sup>7</sup>Departemen Agama RI, *Op. Cit*, hal.

<sup>8</sup>Tengku Muhammad Hasbi Ash-Siddieqy, *Op. Cit*, hal. 24

<sup>9</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hal.

<sup>10</sup>*Ibid*, hal. 81

### 3. Macam-macam Akad

Macam-macam akad dalam fiqh sangat beragam, tergantung dari aspek mana melihatnya. Seperti disebutkan menurut urutannya adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. *Al-Ijarah* (sewa-menyewa),
- b. *Al-Istisna* (jual beli dengan pesanan),
- c. *Al-Bai* (jual beli),
- d. *Al-Kafalah* (penjaminan),
- e. *Al-Hiwalah* (pengalihan hutang),
- f. *Al-Wakalah* (perwakilan),
- g. *Al-Syarkah* (kerjasama),
- h. *Al-Mudarabah* (kerjasama bagi hasil),
- i. *Al-Hibah* (sedekah/hadiah),
- j. *Al-Rahn* (gadai),
- k. *Al-Muzara'ah* (menumbuhkan tanaman),
- l. *Al-Musaqah* (paroan kebun),
- m. *Al-Wadi'ah* (simpanan),
- n. *Al-Qardh* (pinjaman).

Menurut Muhammad Firdaus NH. Dkk. Bahwa akad-akad syariah dilihat dari sisi ekonomi dengan urutan sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. *Bai'al-Mudharabah* (jual beli dalam kerjasama bagi hasil),
- b. *Bai'al-Salam* (jual beli dengan pembayaran dimuka),
- c. *Bai'al-Istisna* (jual beli dengan pesanan),

---

<sup>11</sup> Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Hukum Islam*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 1996, hal. 62

<sup>12</sup> Muhammad Firdaus, *Op.Cit*, hal. 25



- d. *Al-Ijarah* (sewa-menyewa),
- e. *Al-Musyarakah* (perserikatan),
- f. *Al-Qardh* (pinjaman),
- g. *Al-Kafalah* (penjaminan),
- h. *Al-Wakalah* (perwakilan),
- o. *Hiwalah* (pengalihan hutang),
- i. *Al-Wadi'ah* (simpanan),
- j. *Dhaman* (tanggungan),
- k. *Rahn* (gadai).

#### 4. Sah dan Batalnya Akad

##### a. Akad sah

Syarat-syarat keabsahan untuk menyempurnakan rukun dan syarat terbentuknya akad maka diperlukan tambahan. Setelah rukun akad terpenuhi beserta beberapa persyaratannya yang menjadikan akad terbentuk, maka akad sudah terwujud. Akan tetapi ia belum dipandang sah jika tidak memenuhi syarat-syarat tambahan yang terkait dengan rukun-rukun akad, yaitu:<sup>13</sup>

- 1) Pernyataan kehendak harus dilaksanakan secara bebas. Maka jika pernyataan kehendak tersebut dilakukan dengan terpaksa, maka akad dianggap *fasid*.
- 2) Penyerahan obyek tidak menimbulkan madharat.
- 3) Bebas dari gharar, adalah tidak adanya tipuan yang dilakukan oleh para pihak yang berakad.

---

<sup>13</sup><https://makalahkomplit.blogspot.co.id/2013/03/makalah-pengertian-akad-html/di> akses pada tanggal 05 juni 2018 pukul 16.20 wib

4) Bebas dari riba. Empat syarat keabsahan tersebut akan menentukan sah tidaknya sebuah akad. Apabila sebuah akad tidak memenuhi empat syarat tersebut meskipun rukun dan syarat iniqad sudah terpenuhi, akad tidak sah dan disebut akad fasid. Maksudnya adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi belum memenuhi syarat keabsahannya.

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut terpenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksudkan tidak terpenuhi. Maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat itu terpenuhi.

b. Akad Batil (Batal)

Kata “batil” dalam bahasa Indonesia berasal dari kata Arab *bathil*, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakikatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan batil berarti batal, sia-sia, tidak benar,<sup>14</sup> dan batal diartikan tidak berlaku, tidak sah, sia-sia.<sup>15</sup> Jadi dalam Kamus Besar tersebut, batil dan batal sama artinya.

Ahli-ahli Hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat sebagai “akad yang secara syara’ tidak sah pokok dan sifatnya”.<sup>16</sup> Yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syara’ dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak yang memenuhi seluruh

<sup>14</sup>Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal. 98

<sup>15</sup>*Ibid*, hal. 97

<sup>16</sup>Ibn Nujaim, *al-asybah wa-an-Nazha’ir*, Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, Beirut, 1985, hal.

rukun dan syarat terbentuknya, sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad tersebut disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

Hukum akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, dapat diringkas sebagai berikut :<sup>17</sup>

- 1) Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (secara syar'i tidak pernah dianggap ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apa pun. Misalnya, anak kecil yang melakukan akad atau orang yang tidak waras akalnya, atau akad yang objeknya benda tidak berharga dalam pandangan syara' seperti narkoba atau benda mubah yang tidak bertuan.
- 2) Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakan akad batil tersebut. Misalnya, barang yang telah diterima oleh pembeli wajib dikembalikan kepada penjual dan harga wajib dikembalikan kepada pembeli. Apabila barang tersebut telah dipakai, diganti nilainya apabila objek bersangkutan adalah benda nilai dan dikembalikan yang sama apabila objek bersangkutan adalah benda.
- 3) Akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara member izin misalnya, karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad yang sebenarnya tidak ada secara syar'i dan juga karena pembenaran hanya

---

<sup>17</sup>Khalid Abdullah id, *Mahadi' at-Tasyri' al-Islami*, Syirkah al-Hillal al-Arabiyyah li ath-thiba'ah wa an-Nasyr, Rabat, 1986, hal. 430

berlaku terhadap akad maukuf. Contohnya, akad orang tidak waras tidak dapat dibenarkan dengan adanya ratifikasi pengampunya karena akad tersebut sejak semula tidak sah.

4) Akad batil tidak perlu di *fasakh* (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada. Misalnya, seperti pembeli berpegang terhadap kebatalan dalam berhadapan dengan penjual dan penjual berhadapan kepada pembeli.

5) Ketentuan lewat waktu (*at-taqadum*) tidak berlaku terhadap kebatalan. Misalnya, penjual tidak menyerahkan tanah itu kepada pembeli, kemudian lewat waktu puluhan tahun, di mana pembeli menggugat kepada penjual untuk menyerahkan tanah tersebut maka penjual dapat berpegang kepada kebatalan akad berapapun lamanya karena tidak ada lewat waktu terhadap kebatalan.

#### c. Akad *fasid*

Kata "*fasid*" berasal dari kata Arab merupakan kata sifat yang berarti rusak. Kata bendanya adalah *fasad* dan *mafsadah* yang berarti kerusakan. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan *fasid* adalah suatu yang rusak, busuk (perbuatan, pekerjaan, isi hati).<sup>18</sup>

Akad *fasid* menurut ahli-ahli hukum Hanafi, adalah akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Perbedaan dengan akad batil adalah bahwa akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Yang dimaksud dengan kok disini adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, dan yang dimaksud sifat adalah syarat-syarat-syarat keabsahan yang telah disebutkan terdahulu. Jadi singkatnya akad batil

<sup>18</sup>Tim Penyusun kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Op.Cit*, hal. 1986



adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat pembentukan akad. Sedangkan akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.

Mayoritas ahli Hukum Islam Maliki, syafi'i dan Hambali tidak membedakan antara akad batil dan akan *fasid*. Keduanya sama-sama merupakan akad yang tidak ada wujudnya dan tidak sah karena tidak menimbulkan akibat hukum apapun.<sup>19</sup> Hukum akad *fasid* yaitu sebelum dilaksanakan (sebelum penyerahan objek) yaitu akad *fasid* pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum dan tidak dapat diratifikasi, dapat pula mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dan wajib difasakhkan.

d. Akad *Maukuf*

Kata *maukuf* diambil dari kata Arab, *Mauquf*, yang berarti terhenti, tergantung, atau dihentikan. Ada kaitannya dengan kata maukif yang berarti "tempat perhentian sementara, *Halte*". Bahkan satu akar kata dengan "*wakaf*". *Wakaf* adalah tindakan hukum menghentikan hak bertindak hukum si pemilik atas miliknya dengan menyerahkan milik tersebut untuk kepentingan umum guna diambil manfaatnya.<sup>20</sup>

Kemauwufan aqad ada dua yaitu:

- 1) Tidak adanya kewenangan yang cukup atas tindakan hukum yang dilakukan, dengan kata lain kekukurangan kecakapan.

<sup>19</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Pejanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.249

<sup>20</sup><http://kamussyariah.blogspot.com>

- 2) Tidak adanya kewenangan yang cukup objek aqad karena adanya hak orang lain pada objek tersebut.

e. *Akad Nafis Ghair Lazim*

*Nafis* adalah kata Arab yang belum terserap ke dalam bahasa Indonesia, dan secara *harfiah* berarti berlaku, terlaksana, menembus. Ada hubungannya dengan kata *tanfidz* yang sudah sering dipakai dalam bahasa Indonesia dan berarti pelaksanaan, *tanfidziah* berarti eksekutif. Akad *nafidz* adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya, sedangkan *gair lazim* adalah akad yang tidak mengikat penuh. Jadi akad *nafiz ghair lazim* adalah akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad itu terbuka untuk di-*fasakh* secara sepihak karena masing-masing atau salahsatu pihak mempunyai hak khiyar tertentu atau karena memang sifat asli akad itu.<sup>21</sup>

5. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara yang berakad ini terjadi karena sesudah adanya akad. Tidak mungkin terjadi berakhir atau putusnya akad sebelum terjadinya akad. Dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak putus adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*. Dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang tidak kita kehendaki dinamakan *infasakh*.<sup>22</sup>

Menurut ulama fiqih, akad dapat berakhir apabila :

<sup>21</sup>Syamsul Anwar, *Op. Cit*, hal. 256

<sup>22</sup>Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001, hal. 89

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika:
  - 1) *Fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi.
  - 2) Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
  - 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
  - 4) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

Dalam hubungan ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bias berakhir karena wafatnya salah satu pihak yang berakad diantaranya adalah akad upah mengupah atau sewa-menyewa, ar-rahn, al-kafalah, dan lain sebagainya.<sup>23</sup>

## B. Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dalam Islam

### 1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Al-Ijarah* yang berasal dari kata *Al-ajaru*,<sup>24</sup> berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. Secara etimologi adalah masdar dari kata أَجَرَ - يَأْجُرُ (*ajara-*

<sup>23</sup>Nasrun haroen, *fiqih Muamalah*, Cet. Ke-2, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hal. 109

<sup>24</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, Cet. X, hal. 114

*ya'jiru*). *Al-ajaru* makna dasarnya adalah pengganti, baik bersifat materi maupun imateri.<sup>25</sup> Sedangkan dalam bahasa Indonesia diartinya “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.<sup>26</sup> Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata Sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang.<sup>27</sup>

*Ijarah* adalah akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa. Menurut fikih Islam berarti memberikan sesuatu untuk disewakan dan menurut Syyyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat.<sup>28</sup> Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk *ditempati*, atau mobil untuk *dinaiki* (dikendarai). Dan terkadang berbentuk *karya*, seperti karya seorang insinyur pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna (celup), penjahit dan tukang binatang. Terkadang manfaat itu berbagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti khadam (bujang) dan para pekerja. Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *Mu'ajir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta'jir* (orang yang menyewa= penyewa). Dan sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujah* (upah). Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Dan orang yang

---

<sup>25</sup>Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 101

<sup>26</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed. I, Cet. II, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal. 29

<sup>27</sup>WJS. Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 1976, Cet. X, hal. 937

<sup>28</sup>Ascarya, *Op-Cit*, hal.99



menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (pengganti).<sup>29</sup>

Dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *ijarah* adalah sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.<sup>30</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

a. Menurut Ulama Hanafiyah *ijarah* ialah,

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفْعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

Artinya : “Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.<sup>31</sup>

b. Menurut Ulama Malikiyah *ijarah* ialah,

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفْعَةٍ الْآدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَاتِ

Artinya : “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat

manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.<sup>32</sup>

<sup>29</sup> <http://kutaradja92.blogspot.com/2013/11/sewa-menyewa.html/> di akses pada tanggal 20 juli 2018 pukul 18.27

<sup>30</sup> Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal.151

<sup>31</sup> Hendi Suhendi, *Op-Cit*, hal.114

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal.114

c. Menurut Ulama Syafi'iyah *ijarah* ialah,

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ  
مَّعْلُومٍ

Artinya : “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”<sup>33</sup>

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa sewa menyewa atau *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.<sup>34</sup>

Berdasarkan nash-nash diatas, para ulama ijma' berpendapat tentang kebolehan *ijarah*. Karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktifitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk mu'amalah yang dibutuhkan manusia. Karena itu, syariat Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep *ijarah* merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.

<sup>33</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hal.121-122

<sup>34</sup>*Ibid.*, hal.122

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah*, mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.<sup>35</sup>

Menurut jenis *ijarah* dalam hukum Islam ada dua, yaitu:

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) dibisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir*, sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*.<sup>36</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. Transaksi *ijarah* didasarkan pada adanya pengalihan hak atas manfaat.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2013), hlm.99

<sup>36</sup>*Ibid.*,

<sup>37</sup>Faturrahman Djamil, *Op-Cit*, hal.151

## 2. Perjanjian Sewa Menyewa dalam Hukum Positif

Sewa-menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu dalam pasal 1548 KUHPdt. Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, yang berbunyi sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, sekama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaransesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran.<sup>38</sup>

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang berakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.<sup>39</sup>

Adapun ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

---

<sup>38</sup>*Ibid.*,

<sup>39</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1975, hal.47-48



a. Subjek sewa-menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan terdapat kedua belah pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut yang menyewakan, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar.<sup>40</sup>

b. Objek sewa-menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa, benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud, dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum.<sup>41</sup>

c. Jangka waktu sewa-menyewa

Dalam praktik sewa-menyewa yang dimaksud dengan waktu tertentu adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu dan carter menurut perjalanan. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa dan beralihnya waktu sewa.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandar Lampung, 2010, hal.346

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal.347

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal.348

### 3. Dasar Hukum Sewa-menyewa

#### a. Al-Qur'an

Firman Allah dalam surat Al-Qashash ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتَجِرْهُ <sup>ط</sup> إِنْ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ  
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي  
ثَمَنِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ <sup>ط</sup> وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ  
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya", berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik". (Q.S. Al-Qashash : 26-27)<sup>43</sup>

#### b. Al-Hadist

Hadis yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Abu Dawud yaitu:

كُنَّا نُكْرِى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَادِ مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِ بِهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضٍّ (رواه احمدو  
ابوداود)

Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak" (Riwayat Ahmad dan Abu Dawud)

<sup>43</sup>Departemen Agama RI, *Op.Cit.*, hal.388

<sup>44</sup>Abu Al-Husain Muslim Bin Hajjaj Bin Muslim Al-Qusyairi, *Shohih Muslim*, Jus V, Bab Akad, Syarah Shahih Muslim, Beirut, 1985, hal.530

c. Ijma

Selain Al-Qur'an dan Al-Hadist, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma'*. Umat Islam pada masa sahabat telah ber-*ijma'* bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan *ijma* ini, sekalipun ada beberapa orang yang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>44</sup>

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena kedua dasar hukum tersebut merupakan sumber panggalian hukum Islam yang utama. Berdasarkan beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain terlalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa-menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang membutuhkan manusia dalam kehidupan.

d. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt)

Berdasarkan KUHP BAB ke 7 bagian ke satu nomor 1547, sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan nama pihak yang satu mengakibatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya. Kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>Hendi Suhendi, *Op-Cit*, hal. 117

<sup>45</sup> Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cet 40, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hal. 381

#### 4. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

##### a. Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sebagai sebuah transaksi umum sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur Ulama rukun sewa menyewa ada empat macam, yaitu :

##### 1) Dua pihak yang melakukan akad

Dalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan *Mu'jir*, sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan *Musta'jir*.

Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.<sup>46</sup> *Ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselihan.<sup>47</sup>

##### 2) Adanya akad (Ijab dan Qobul)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al'aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan, sedangkan menurut istilah akad adalah menyambung, mengikat atau mempertemukan. Tindakan atau mempertemukan kehendak itu dilakukan melalui ucapan, tulisan, isyarat, perbuatan, atau cara lain, yaitu pihak yang satu menyatakan kehendaknya dan pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sebagai tanggapan terhadap kehendak pihak pertama.

<sup>46</sup>Suhawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 157

<sup>47</sup>Hendi Suhendi, *Op-Cit*, hal. 117



Pernyataan kehendak pertama dinamakan *Ijab* dan pernyataan kehendak kedua sebagai jawaban terhadap pernyataan kehendak yang pertama dinamakan *Qobul*. Pernyataan kehendak dalam bentuk *Ijab* dan *Qobul* inilah yang menjadi rukun akad menurut hukum Islam, dan disebut juga sighat akad atau formulasi akad.<sup>48</sup> Karena akad adalah suatu perikatan antara *Ijab* dan *Qobul* oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz*, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan.

### 3) Ujrah (Imbalan/Upah)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan Ujrah. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya Ujrah diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

Para Ulama telah menetapkan syarat ujrah sebagai berikut:

- a) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui jika ujrah tersebut berupa tanggungan maka ujrah harus disebutkan ketika akad, dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujrah tersebut.
- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>49</sup>

<sup>48</sup>Syamsul Snwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hal.124

<sup>49</sup>Hendi Suhendi, *Op-Cit*, hal.118

#### 4) Objek / Manfaat Sewa Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- a) Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b) Hendaknya benda yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berserta kegunaannya.
- c) Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang.
- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek Ijarah adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para Ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuhan bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka objek sewa menyewa dalam contoh diatas merupakan menukar maksiat.<sup>50</sup>

#### b. Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat

---

<sup>50</sup>Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000, hal. 233

dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (syuruth al-In'iqad).<sup>51</sup>

Adapun macam-macam syarat yang dimaksud, yaitu:

1) Bagi penyewa dan yang menyewakan

Syarat bagi pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab syafi'I dan Hambali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.<sup>52</sup>

Dalam sewa-menyewa tidak boleh adanya unsur paksaan, namun harus merupakan keinginan mereka sendiri, selain itu juga sewa-menyewa itu hendaklah dilakukan dengan dasar suka sama suka antara keduanya. Dengan demikian akad sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang-orang yang dipaksakan untuk melakukannya bukan atas dasar kemauannya sendiri adalah tidak sah.

2) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau didalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.<sup>53</sup>

<sup>51</sup>Syamsul Anwar, *Op. Cit.*, hal. 97

<sup>52</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 231

<sup>53</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Op. Cit.*, hal. 53

Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."* (Q.S. An-Nisa' : 29)<sup>54</sup>

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa dalam melaksanakan sewa menyewa, pihak yang melakukannya harus berdasarkan kerelaan hati tanpa adanya paksaan dari pihak lain.

### 3) Upah/imbalan

Upah/imbalan dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam fiqh sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. Karena merupakan pembayaran harga manfaat.<sup>55</sup>

<sup>54</sup>Departemen Agama RI, *Op. Cit.*, hal. 83

<sup>55</sup>Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Dar Al-Kutb Arabiah, Beirut, 1971, hal. 177-178

#### 4) Objek sewa

Objek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Perjanjian sewa menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi objek sewa memenuhi syarat yang ditetapkan, yaitu:

##### a) Kondisi barang bersih<sup>56</sup>

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang akan dipersewakan bukan benda bernajis atau benda yang diharamkan.

##### b) Dapat dimanfaatkan

Berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

##### c) Milik orang yang melakukan akad

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

##### d) Mampu menyerahkan

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang pada penyewa.

---

<sup>56</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 226-228



e) Mengetahui

Mengetahui berarti melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

f) Barang yang diakadkan ada di tangan

Perjanjian sewa menyewa atas suatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.

Objek *al-ijarah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, para ulama sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada di tangan orang lain, maka akad *al-ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa mudarat bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hal. 233

Adapun ketentuan pengendalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- 1) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- 2) Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan rumah.
- 3) Jika yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sewa diatasnya.<sup>58</sup>

Apabila objek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *Ijarah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan

---

<sup>58</sup>Suwahrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 148

atas kerusakan barangnya. Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya dan pada sisi lalaian mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.<sup>59</sup>

## 5. Prinsip dan Pelaksanaan Sewa Menyewa (*Ijarah*)

### a. Prinsip sewa-menyewa(*Ijarah*)

Transaksi *Ijarah* dilandaskan adanya perpindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada *Ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.<sup>60</sup>

### b. Pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijarah*)

Sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, bahwa untuk terlaksananya sewa-menyewa, haruslah terpenuhi rukun-rukun dan unsur-unsur sewa-menyewa yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dan ada barang atau manfaat yang dipersewakan dan ongkos sewanya serta harus ada ikrar ijab dan kabul sewa-menyewa.<sup>61</sup>

## 6. Kedudukan *Ijarah* dalam Fiqih Muamalah

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam kerangka memenuhi kehidupan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal. 189

<sup>60</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hal.185

<sup>61</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), edisi revisi, hal.156

tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.<sup>62</sup>

## 7. Macam-macam *Ijarah*

Menurut objeknya macam-macam *ijarah*, para ulama fiqh membagi akad *ijarah* menjadi dua macam yaitu:<sup>63</sup>

### a. *Ijarah bil 'amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa.

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *ijarah* ini menghimpun terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya. Menurut para ulama fiqh, *ijarah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *Ijarah* seperti ini terbagi kepada dua yaitu:

- 1) *Ijarah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
- 2) *Ijarah* yang bersifat terikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.

<sup>62</sup>KhumediJa'far, *Op. Cit.*, hal.182.

<sup>63</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 131

b. *Ijarah* bil manfaat/*ijarah* ain, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupu benda tidak bergerak, seperti sewa rumah. *Ijarah* yang bersifat manfaat contohnya adalah:

- 1) Sewa-menyewa rumah
- 2) Sewa-menyewa toko
- 3) Sewa-menyewa kendaraan
- 4) Sewa-menyewa pakaian
- 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

Sedangkan dilihat berdasarkan sifatnya macam-macam *ijarah*, dibagi oleh ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:<sup>64</sup>

a. Bersifat manfaat

- 1) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa atau pemilik membarikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- 2) Objek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.

---

<sup>64</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Op. Cit.*, hal. 183-185



- 3) Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara' misalnya menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
- 4) Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
- 5) Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

b. Bersifat pekerjaan

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Perbuatan itu harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/seminggu/sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- 2) Pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain.

Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah* mu'adzin, imam dan pengajar Al-Qur'an, menurut fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku kepada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.

c. Hukum upah-mengupah

Upah mengupah atau *ijarah 'ala al-a'mal*, yakni jual-beli jasa, biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahitkan pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. *Ijarah 'ala al-a'mal* terbagi dua, yaitu:<sup>65</sup>

- 1) *Ijarah* khusus yaitu, *ijarah* yang dilakukan oleh seseorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.
- 2) *Ijarah* musyatarik yaitu, *ijarah* dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan bekerja sama dengan orang lain.

8. Pembagian dan Hukum *Ijarah* Berdasarkan Objeknya

*Ijarah* terbagi dua, yaitu *ijarah* terhadap benda atau sewa-menyewa, dan *ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah.

- a. Hukum Sewa Menyewa, dibolehkan *ijarah* atas barang mubah, seperti rumah, kamar, dan lain-lain, tetapi dilarang *ijarah* terhadap benda-benda yang diharamkan.

---

<sup>65</sup>*Ibid.*,

b. Ketetapan hukum akad dalam *ijarah* menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad *ijarah* adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijarah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah, dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijarah* tetap pada keadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa, seperti benda yang tampak.

Perbedaan pendapat diatas berlanjut pada hal-hal berikut.

1) Keberadaan upah dan hubungannya dengan akad,

a) Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, keberadaan upah bergantung pada adanya akad.

b) Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, upah dimiliki berdasarkan akad itu sendiri, tetapi diberikan sedikit demi sedikit, tergantung pada kebutuhan 'aqid.

c) Menurut ulama Hanafiyah dan malikiyah, kewajiban upah didasarkan pada tiga perkara:

1) Mensyaratkan upah untuk dipercepat dalam zat akad,

2) Mempercepat tanpa adanya syarat

3) Dengan membayar kemanfaatan sedikit demi sedikit

Jika dua orang yang akad bersepakat untuk mengakhirkan upah, hal itu dibolehkan.

a) Barang sewaan atau pekerjaan diberikan setelah akad.

Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, ma'qud 'alaih (barang sewaan) harus diberikan setelah akad.

b) *Ijarah* dikaitkan dengan masa yang akan datang.

*Ijarah* untuk waktu yang akan datang dibolehkan menurut ulama Malikiyah, Hanabilah dan Hanafiyah, sedangkan Syafi'iyah melarangnya selagi tidak bersambung dengan waktu akad.

#### 9. Cara Memanfaatkan Barang Sewaan<sup>66</sup>

- a. Sewa rumah, jika seseorang menyewakan rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.
- b. Sewa tanah, sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, *ijarah* dipandang rusak
- c. Sewa kendaraan, dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkat

#### 10. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang atau Benda<sup>67</sup>

- a. Hak penyewa barang:
  - 1) Memanfaatkan barang yang disewa.
  - 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa.
  - 3) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.

<sup>66</sup>Rachmat Syafe'i, *Op. Cit.*, hal. 131-134

<sup>67</sup>KhumediJa'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, IAIN Raden Intan, Lampung, 2015, hal.181.

b. Kewajiban penyewa barang:

- 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak rusak barang yang disewa.
- 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
- 3) Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).

c. Kewajiban penyewa setelah habis masa sewa<sup>68</sup>

Diantara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis adalah:

- 1) Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah.
- 2) Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpan kembali ditempat asalnya.

d. Perbaikan barang sewaan

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan upah sebab dianggap sukarela. Adapun hal-hal kecil, seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.<sup>69</sup>

e. Menyewakan Barang Sewaan

Pada dasarnya seorang penyewa boleh menyewakan kembali barang atau benda yang disewanya kepada orang lain. Pihak penyewa

---

<sup>68</sup>Rachmat Syafe'i, *Op. Cit.*, hal. 133

<sup>69</sup>*Ibid.*,



boleh menyewakan kembali dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Apabila kepenggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka menyewakan barang sewa atau benda sewaan tidak diperbolehkan, karna di anggap melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang (yang menyewa pertama) dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat.<sup>70</sup>

#### 11. Perihal Resiko

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh di pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa, maka tanggung jawab pemiliklah sepenuhnya, si penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk mamperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang yang disewakannya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).<sup>71</sup>

#### 12. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan,

---

<sup>70</sup>Khumedi Ja'far, *Op. Cit.*, hal.182.

<sup>71</sup>Farid Wajdi dan Suhrawadi K. Lubis, hal. 158.

jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:<sup>72</sup>

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa. Atau seperti menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup>*Ibid.*, hal. 160-161

<sup>73</sup>Chairuman Pasaribu

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat unsur yang mencegah pasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.<sup>74</sup>

d. Adanya uzur

Yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagai mestinya. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.<sup>75</sup>

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada

<sup>74</sup>Sayyid Sabiq, *Op. Cit.*, hal. 285,

<sup>75</sup>KhumediJa'far, *Op. Cit.*, hal.184.

kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang telah disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewanya berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.<sup>76</sup>

Bila keadaan barang atau benda dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.<sup>77</sup>

### 13. Hikmah Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Akibat hukum dari sewa menyewa adalah jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi maka konsekuensinya

---

<sup>76</sup>R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-Asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung, 1992, hal.155

<sup>77</sup>D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopesi Hukum Islam*, Cet. 4, PT. Lehtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2003, hal. 663

pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.<sup>78</sup>

Orang yang terjun didunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa menyewa itu sah atau tidak (*fasid*). Maksudnya, agar muamalah berjalan sah dan segala sikap dan tindakannya jauh dari penyimpangan-penyimpangan yang merugikan pihak lain. Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang disyari'atkan oleh Islam mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang atau melakukan unsur-unsur penipuan. Yang diperhitungkan, bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak yang lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh mana yang dilarang dan dapat menjauhkan diri dari segala yang Subhat.

Sewa menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hambanya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan. Kebutuhan-kebutuhan primer tersebut akan terus melekat selama manusia masih hidup. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola

---

<sup>78</sup>*Ibid.*, hal. 53



interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya. Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu guat oleh siapapun ialah segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.<sup>79</sup>

Dengan demikian dapat kita pahami bahwa, sewa menyewa ini mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman *jahiliyyah* hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual-belikan manfaat suatu barang.<sup>80</sup>

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian jual-beli merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup>M.Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hal. 427

<sup>80</sup>Sayyid Sabiq, *Op. Cit.*, hal. 199-200

<sup>81</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, CV Diponogoro, Bandung, 1998, hal. 319-320

## **BAB III**

### **LAPORAN HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Tentang Kontrakan Rumah Di Kelurahan Tanjungkarang**

##### **1. Sejarah Berdirinya Kontrakan Rumah**

Kontrakan rumah yang terletak di Jalan Perusan Pemuda II No.28 Lk.3 RT.3 Kelurahan Tanjungkarang Kecamatan Enggal. Rumah kontrakan yang didirikan tersebut pada tahun 1999 ini mulai disewakan pada tahun 2015 karena pemilik rumah yang bernama ibu Zainal Abidin tersebut memiliki dua rumah, yang beliau sendiri tidak bisa merawat salah satu dari rumah tersebut sehingga rumah tersebut disewakanlah kepada bapak Farid Rahmadi agar rumah tersebut bisa dirawat yang tidak bisa dilakukan oleh ibu Zainal Abidin tersebut.

##### **2. Sistem Sewanya Kontrakan Rumah**

Sistem sewa kontrakan rumah yang berada di Kelurahan Tanjungkarang yaitu menjalankan sistem yang terjadi pada umumnya yang ada dimasyarakat yang pada pada awalnya ibu Zainal menyediakan sebuah rumah untuk disewakan kepada orang lain. Dalam hal ini ibu Zinal si yang menyewakan akan memasang papan yang bertuliskan “rumah ini disewakan”. Agar masyarakat mengetahui bahwa rumah tersebut disewakan dengan begitu akan banyak orang yang tahu kalau rumah tersebut disewakan kemudian orang yang akan menyewa yaitu bapak Farid mendatangi penyewa ibu Zainal. Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, orang yang menyewakan ibu Zinal menerangkan kepada pihak penyewa bapak Farid tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan,

ukuran baik luas panjang lebar dan fasilitas yang disediakan. Kemudian akad penawaran sewa-menyewa rumah tersebut dilakukan oleh calon penyewa bapak Farid, dengan harga yang disepakati maka menyewa rumah itu selama beberapa tahun dan kemudian bapak Farid tersebut meminta ijin untuk disewakan rumah tersebut. Tahap transaksi biasanya diawali dengan penetapan harga dan jika setuju dengan semuanya, kemudian dilakukan ijab qobul setelah adanya kesepakatan antara pihak pemilik rumah ibu Zainal dan penyewa bapak Farid yang dilakukan secara lisan dengan berupa bukti kwitansi bapak Farid menyewa rumah milik ibu Zainal dengan atas dasar kekeluargaan dan atas dasar suka sama suka. Dalam hal ini juga disepakati hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban setelah proses akad-akad hingga sewa-menyewa berakhir.

### 3. Sistem Pembayaran

Dalam hal sistem pembayaran kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang yaitu pemilik ibu Zainal dan penyewa bapak Farid melakukan transaksi pembayaran sewa rumah dengan menggunakan bukti berupa kwitansi dengan jumlah harga sewa seharga Rp. 7.000.000,- pertahun yang akhirnya sewa tersebut dari mulai April 2015 sampai akhir 2016 masa habis sewanya yang ditentukan oleh pemilik dan disepakati oleh kedua belah pihak.

### 4. Fasilitasnya

Fasilitas kontrakan rumah dalam hal ini yaitu berupa rumah kosong yang di dalamnya terdapat beberapa ruangan yaitu ruang tamu, ruang keluarga, ruangan dapur, tiga ruang kamar, dua ruang kamar mandi, ruangan faviliun, teras, dan halaman kecil. Pemanfaatan fasilitas yang

diperbolehkann/ yang digunakan yaitu berupa ruangan, yang ruangan tersebut bisa memanfaatkan dengan baik atau disewakan kembali oleh penyewa. Penyewa bapak Farid memanfaatkan ruangan tersebut dengan menyewakan kembali ruangan faviliun untuk dijadikan kos-kosan.

#### 5. Deskripsi Kelurahan Tanjungkarang

Asal usul Nama Tanjungkarang berasal dari dua suku kata yaitu Tanjung dan Karang yang berarti Gunung Batu/Karang yang terletak di pinggir laut/pesisir laut. Walaupun sekarang secara geografis Kelurahan Tanjungkarang terletak di tengah Kota Bandar Lampung dan tidak di pesisir laut. Tetapi asal mula Nama Tanjungkarang diperoleh dari Kampung Tanjungkarang Kota yang awal mulanya terdiri dari Kampung Kebon Sawo (kelurahan Tanjungkarang), Kampung Kali Awi (Kelurahan Kali Awi) dan Kampung Gunung Sari (Kelurahan Gunung Sari) sebelum dimekarkan menjadi beberapa Kelurahan. Adapun sejarah nama Tanjungkarang tidak bisa lepas dari sejarah Kota Bandar Lampung.

Wilayah Kota Bandar Lampung pada zaman kolonial Hindia Belanda termasuk wilayah Onder Afdeling Telokbetong yang dibentuk berdasarkan Staatsbalat 1912 Nomor : 462 yang terdiri dari Ibukota Telokbetong sendiri dan daerah-daerah disekitarnya. Sebelum tahun 1912, Ibukota Telokbetong ini meliputi juga Tanjungkarang yang terletak sekitar 5 km di sebelah utara Kota Telokbetong (Encyclopedie Van Nedderland Indie, D.C.STIBBE bagian IV). Ibukota Onder Afdeling Telokbetong adalah Tanjungkarang, sementara Kota Telokbetong sendiri berkedudukan sebagai Ibukota Keresidenan Lampung. Kedua kota tersebut tidak termasuk

ke dalam Marga Verband, melainkan berdiri sendiri dan dikepalai oleh seorang Asisten Demang yang tunduk kepada Hoof Van Plaatsleyk Bestuur selaku Kepala Onder Afdeling Telokbetong. Pada zaman pendudukan Jepang, kota Tanjungkarang-Telokbetong dijadikan shi (Kota) di bawah pimpinan seorang *shichō* (bangsa Jepang) dan dibantu oleh seorang *fukushichō* (bangsa Indonesia).

Sejak zaman Kemerdekaan Republik Indonesia, Kota Tanjungkarang dan Kota Telokbetong menjadi bagian dari Kabupaten Lampung Selatan hingga diterbitkannya Undang-Undang Nomor 22 tahun 1948 yang memisahkan kedua kota tersebut dari Kabupaten Lampung Selatan dan mulai diperkenalkan dengan istilah penyebutan Kota Tanjungkarang-Telukbetung. Secara geografis, Telukbetung berada di selatan Tanjungkarang, karena itu di marka jalan, Telukbetung yang dijadikan patokan batas jarak ibukota provinsi. Telukbetung, Tanjungkarang dan Panjang (serta Kedaton) merupakan wilayah tahun 1984 digabung dalam satu kesatuan Kota Bandar Lampung, mengingat ketiganya sudah tidak ada batas pemisahan yang jelas. Pada perkembangannya selanjutnya, status Kota Tanjungkarang dan Kota Telukbetung terus berubah dan mengalami beberapa kali perluasan hingga pada tahun 1965 setelah Keresidenan Lampung dinaikkan statusnya menjadi Provinsi Lampung (berdasarkan Undang-Undang Nomor : 18 tahun 1965), Kota Tanjungkarang-Telukbetung berubah menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Tanjungkarang-Telukbetung dan sekaligus menjadi Ibukota Provinsi Lampung. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1983,

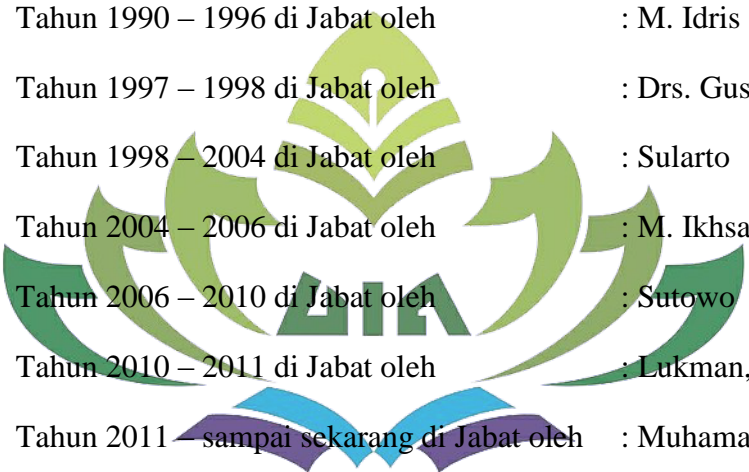
Kotamadya Daerah Tingkat II Tanjungkarang-Telukbetung berubah menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung (Lembaran Negara tahun 1983 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3254). Kemudian berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 tahun 1998 tentang perubahan tata naskah dinas di lingkungan Pemerintah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II se-Indonesia yang kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Walikota Bandar Lampung nomor 17 tahun 1999 terjadi perubahan penyebutan nama dari “Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung” menjadi “Pemerintah Kota Bandar Lampung” dan tetap dipergunakan hingga saat ini. Dan disimpulkan Asal Usul Nama Kelurahan Tanjungkarang tidak bisa lepas dari Asal usul sejarah Kota Bandar Lampung karena Kelurahan Tanjungkarang secara geografis berada di Tengah/Pusat Kota Bandar Lampung.

Pemekaran Wilayah terjadisebelum tahun 1969 Kelurahan Tanjungkarang bernama Kampung Tanjungkarang Kota yang dipimpin oleh Bpk. Burhanuddin dikenal dengan Beck Bur dan Pada tahun 1969 Kampung Tanjungkarang Kota di mekarkan oleh pemerintah daerah Provinsi Lampung menjadi 2 (dua) buah Kampung yaitu Kampung Kaliawi dan Kampung Kebon Sawo. Dan pada tanggal 25 Mei 1972 dengan surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Provinsi Lampung Nomor : 6/82/DI/HK/1972 memutuskan pemekaran Kampung Kebon sawo menjadi Kampung Kebon sawo (Kelurahan Tanjungkarang sekarang) dan Kampung Gunung sari yang saat itu Kampung Kebon sawo dipimpin oleh Ustad Awing. Dan sejak saat itu Kampung Kebon sawo dikenal dengan Kelurahan Tanjungkarang Kecamatan Enggal. Dan berdasarkan Perda Nomor 12



Tahun 2012 tentang pemekaran Wilayah Kecamatan dan Kelurahan Kota Bandar Lampung. Maka Kelurahan Tanjungkarang dimekarkan yang awalnya dibawah naungan Kecamatan Tanjungkarang Pusat menjadi dibawah naungan Kecamatan Enggal hingga saat ini.

Riwayat Kepemimpinan Kelurahan Tanjungkarang adalah sebagai berikut:

- 
- a. Tahun 1968 – 1974 di Jabat oleh : Ustad Awing
  - b. Tahun 1975 – 1985 di Jabat oleh : M. Farouk Hamzah
  - c. Tahun 1990 – 1996 di Jabat oleh : M. Idris
  - d. Tahun 1997 – 1998 di Jabat oleh : Drs. Gustami
  - e. Tahun 1998 – 2004 di Jabat oleh : Sularto
  - f. Tahun 2004 – 2006 di Jabat oleh : M. Ikhsan,S.Sos
  - g. Tahun 2006 – 2010 di Jabat oleh : Sutowo
  - h. Tahun 2010 – 2011 di Jabat oleh : Lukman,S.Sos
  - i. Tahun 2011 – sampai sekarang di Jabat oleh : Muhamad Said,S.Sos.

Keadaan Geografis Kelurahan Tanjungkarang

Luas Wilayah Kelurahan Tanjungkarang : 28 Ha yang terdiri dari 3 (Tiga) Lingkungan dan 18 (Delapan belas) RT, Jumlah Penduduk Tahun 2015 = 3616 terdiri dari laki-laki = 1795 Perempuan = 1818.

Batas Wilayah :

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Kebon Jeruk
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Kaliawi
- c. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Gunung Sari
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Pelita

Secara Geografis Keadaan Tanah Kelurahan Tanjungkarang 95% Tanah Datar dan 5% tanah Miring. Sedangkan Iklim sebagaimana kita ketahui di Indonesia beriklim tropis, dan curah hujan terbanyak bulan Desember s/d maret sedangkan yang paling sedikit pada bulan April s/d Nopember.

Suhu : 27° C - 31° C

Kelembaban : 60 - 85%

Curah Hujan : 2.257 – 2.454 mm/Tahun

Adapun Orbitrasi Kelurahan tanjungkarang sebagai berikut :

- a. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Kecamatan Enggal 2 Km dengan jarak tempuh 15 menit.
- b. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Pusat Pemerintahan Kota Bandar Lampung sejauh 2 Km dengan jarak tempuh 15 menit.
- c. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung sejauh 3 Km dengan jarak tempuh 20 menit.
- d. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Kantor Polisi terdekat 3 Km.
- e. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Puskesmas 1 Km.
- f. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Poskeskel 500 M.
- g. Jarak Kelurahan Tanjungkarang dengan Pusat Pendidikan 300 M.

Status Kepemilikan Tanah Kelurahan Tanjungkarang yaitu :

- a. Milik PT.KAI
- b. Milik Pribadi/Perseorangan
- c. Milik Pemerintah Kota Bandar Lampung

## Sosial, Ekonomi, dan Agama di Kelurahan Tanjung Karang

Penduduk Kelurahan Tanjungkarang memiliki tingkat kepadatan yang cukup tinggi karena terletak pada pusat Kota Bandar Lampung. Suku ataupun adat budaya penduduk Kelurahan Tanjungkarang terdiri dari berbagai macam Suku dari mulai suku Lampung, Jawa, Padang, Arab, China, Palembang dll. Dari segi agama yang dianut Agama Islam masih menjadi Pemeluk terbanyak dan setelah itu Budha, Kristen, Hindu dan Kristen/Katholik. Adapun untuk Pekerjaan mayoritas bermatapencaharian wiraswasta, Pedagang, buruh dll.

### **B. Praktik Menyewakan Kembali Rumah Sewaan Yang Terjadi Pada Kontrakan Rumah Di Kelurahan Tanjungkarang**

Sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang memberikan manfaat dari suatu benda dengan konfensasi atau imbalan yang telah disepakati antar kedua belah pihak dengan syarat dan rukun yang telah terpenuhi, sehingga timbulnya hak dan kewajiban, antara kedua belah pihak. Bagaimana bila yang terjadi barang yang disewa disewakan kembali kepada pihak ke tiga Sebagaimana yang telah terjadi ditengah masyarakat kelurahan Tanjungkarang dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai sewa menyewa.

Setelah terjadinya akad sewa, tanggung jawab pemeliharaan rumah jatuh terhadap pihak penyewa. Dimana bila ada setiap kerusakan akan diperbaiki oleh penyewa rumah tersebut, selama jangka waktu sewa rumah tersebut. Sewa-menyewa rumah di kelurahan Tanjungkarang biasanya lama sewa tersebut minimal 1 tahun dalam menyewa rumah dengan harga sewa yang beragam sesuai dengan besarnya rumah dan fasilitas rumah yang akan disewakan.

Dalam hal ini orang yang menyewakan telah menyediakan rumah dan memasang papan yang bertuliskan “menerima kos putra/putri atau rumah ini disewakan”. Dengan begitu akan banyak orang yang tahu kalau rumah tersebut disewakan selanjutnya orang yang akan menyewa mendatangi penyewa. Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, orang yang menyewakan menerangkan kepada pihak penyewa tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan, ukuran baik luas panjang lebar dan fasilitas yang disediakan.

Dengan melihat apa yang telah disediakan orang yang menyewakan baik ukuran atau fasilitasnya maka setiap bangunan ada perbedaan antara satu dengan yang lainnya. Biasanya orang yang menyewakan menyediakan bermacam-macam ukuran maka tarif sewapun berbeda-beda sesuai dengan kondisi rumah tersebut. Kemudian penawaran akad sewa-menyewa rumah tersebut dilakukan oleh calon penyewa, misalnya dengan harga yang disepakati maka menyewa rumah itu selama beberapa tahun.

Kemudian dalam tahap transaksi dilakukan setelah tahap penawaran. Tahap transaksi biasanya diawali dengan penetapan harga, kemudian dilakukan ijab qobul setelah adanya kesepakatan antara pihak pemilik rumah dan penyewa. Dalam hal ini juga disepakati hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban setelah proses akad-akad hingga sewa-menyewa berakhir.

Sewa-menyewa di Kelurahan Tanjungkarang, setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran, maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut:

## 1. Penetapan Harga

Proses tawar menawar antara kedua belah pihak dilakukan terlebih dahulu, kemudian barulah terjadi penetapan harga. Dalam praktiknya, dalam menetapkan harga biasanya berdasarkan ukuran, fasilitas dan keadaan bangunan. Jika ukurannya besar, fasilitas lengkap dan keadaan bangunannya kuat dan masih bagus maka tarifnya juga akan mahal, namun jika sebaliknya apabila ukurannya kecil tanpa fasilitas tidak sepenuhnya maka tarifnya akan murah. Namun ada aturan jika fasilitas ditambahkan oleh orang yang menempati maka dikenakan biaya sendiri. Penyewa yang menyewakan dengan sistem kontrak biasanya menetapkan tanggal pembayaran sesuai dengan kesepakatan keduanya seperti pembayaran di awal atau diakhir tahun. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah dengan sistem kontrak, tidak ada perjanjian secara tertulis namun pada awalnya akad sudah disebutkan dengan jelas apa saja hak dan kewajiban antara keduanya.

## 2. Ijab dan Qobul Sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa rumah tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Ijab dan Qobul dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Ijab dan Qobul ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak akan tetapi akan lebih baiknya kalau ada bukti tertulisnya supaya di lain waktu ketika ada suatu permasalahan ada bukti hitam diatas putihnya. Pemilik rumah memberikan dan memperlihatkan rumah, bentuk, ukuran, dan fasilitas, kemudian memberikan harga sesuai dengan sewa pada umumnya dengan melihat ukuran dan fasilitas yang berbeda-beda maka tarifnya berbeda-beda.

Kemudian dari pihak penyewa dengan melihat semua yang disediakan dan memaklumi maka langsung menyepakati.

### 3. Hak dan Kewajiban sewa menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa-menyewa rumah antara lain:

- a. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/haraga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat waktunya terjadi akad.
- b. Perawatan objek sewa dibebankan kepada pihak yang menyewa rumah.
- c. Setelah terjadi kesepakatan, maka yang menyewakan tidak berhak menarik kembali rumah yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya.
- d. Apabila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa.

Sewa menyewa rumah menjadi batal atau berakhir dikarenakan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti bencana yang mengakibatkan rusaknya bangunan, kematian, dan lain-lain maka hal ini tidak mengakibatkan berakhirnya sewa menyewa rumah tersebut tanpa kesepakatan kedua belah pihak.

Praktek sewa yang terjadi yaitu yang pada awalnya Ibu Zainal Abidin memiliki sebuah rumah di Kelurahan Tanjungkarang. Yang rumah tersebut berada di Jalan Terusan Pemuda II Gang. Tewax II No. 28 LK. 3 RT. 3 Kelurahan Tanjungkarang Kecamatan Enggal dan rumah tersebut disewakan kepada Bapak Farid Rahmadi dengan harga Rp. 7.000.000 per tahun dimulai dari April 2015 dan berakhir April 2016 tidak ada kejelasan tanggal atau waktu berakhirnya. Didalam rumah tersebut terdapat beberapa



kamar, ruangan dan faviliun yang dapat dimanfaatkan fasilitasnya. Dengan sesuai kesepakatan yang dilakukan oleh keduanya dalam kesepakatan yang terjadi bapak Farid meminta izin untuk menyewakan kembali faviliun tersebut untuk disewakan kepada orang lain, untuk menambah keperluan hidup mereka.

Berdasarkan hasil interview dengan sewa menyewa dari pihak ke-1 (Pemilik Rumah), pihak ke-2 (Penyewa Rumah dan disewakan kembali dalam bentuk Kos-kosan), pihak ke-3 (Penyewa Kos-kosan), pihak ke-4 dan 5 (saksi) di peroleh suatu data ada beberapa alasan terjadinya menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang, yaitu:

1. Pihak ke-1: Ibu Zainal Abidin (Pemilik Rumah)

Menyewakan rumah sudah 5 tahun hingga sekarang. Ibu Zainal menyewakan rumah dengan harga Rp. 7.000.000 per tahun dimulai dari April 2015 dan berakhir April 2016 tidak ada kejelasan tanggal atau waktu berakhirnya dan sudah berlangsung hingga sekarang. Dengan memanfaatkan fasilitasnya yaitu mengizinkan rumah tersebut untuk disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan. Transaksi akad terjadi secara tertulis berbentuk kwitansi dan jangka waktu yang tidak ditetapkan. Motivasi untuk disewakan karena dia memiliki 2 rumah sehingga tidak bisa merawat kedua rumah tersebut maka dari itu ibu Zainal Abidin menyewakan rumah tersebut agar rumah dapat terawat dan tidak rusak begitu saja. Dan izinkan disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan karena ibu Zainal Abidin tahu bahwa bapak Farid dari keluarga kekurangan dan dari hasil kos-san itu dapat

sedikit membantu untuk keluarga mereka. Dengan kesepakatan harus membayar dengan kesepakatan diawal.

2. Pihak ke-2: Bapak Farid Rahmadi (Penyewa Rumah dan disewakan kembali dalam bentuk Kos-kosan)

Sudah menyewa rumah selama 5 tahun dengan harga sewa Rp 7.000.000 per tahun dimulai dari April 2015 dan berakhir April 2016 tidak ada kejelasan tanggal atau waktu berakhirnya. Bapak Farid menyewa rumah dikarenakan faktor ekonomi yang tidak memungkinkan untuk membeli/membuat rumah sendiri sehingga lebih untuk menyewa rumah dikarenakan menyewa rumah harganya masih terbilang murah dari pada harus membeli/membuat rumah. Rumah tersebut dikosan kembali pada bagian faviliun dengan harga Rp. 3.500.000 per tahun dimulai dari awal Desember 2017 dan berakhir pada Desember 2018 untuk menambah pendapatan untuk membayar sewa rumah dan memenuhi kebutuhan hidup.

3. Pihak ke-3: Putri Pratiwi (Penyewa Kos-kosan)

Penyewa kos-kosan tersebut menyewa dengan harga Rp. 3.500.000 per tahun dimulai dari awal Desember 2017 dan berakhir pada Desember 2018 tidak ada kejelasan penetapan tanggal berakhirnya. Putri adalah seorang karyawan yang bekerja di Chandra Superstore di Tanjungkarang. Alasan Putri menyewa kos-kosan tersebut karena kosan tersebut jarak tempuh lebih dekat untuk sampai kesana dari pada dia harus melalui jarak tempuh dari rumahnya tersebut yang berada di Mesuji. Akad yang dilakukan secara lisan dan sampai jangka waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

4. Pihak ke-4 Bapak Mail (sebagai saksi).

Bapak Mail adalah warga asli dari kelurahan Tanjungkarang beliau sebagai RT di perumahan tersebut. Disini beliau memang benar mengetahui apabila ada orang baru yang mau menghuni perumahan itu wajib lapor kepada RT. Seperti ibu Zainal Abidin beliau menyewakan rumahnya kepada bapak Farid Rahmadi, disini setelah ibu Zainal Abidin menyewakan rumahnya beliau lapor kepada bapak Mail (RT), kemudian setelah itu bapak Sumaripun langsung mendatangi pihak penyewa yaitu bapak Farid Rahmadi sehingga disini bapak Mail sebagai RT pun mengetahui siapa-siapa saja yang menghuni perumahan tersebut.

5. Pihak ke-5 yaitu Ibu Rani (sebagai saksi).

Ibu Rani adalah tetangga dari Ibu Zainal Abidin, beliau mengetahui apabila rumah milik Ibu Zainal Abidin disewakan kepada bapak Farid Rahmadi, sebelum Ibu Zainal Abidin menyewakan rumah miliknya tersebut Ibu Zainal Abidin sempat bersilaturahmi kerumah Ibu Rani Karena Ibu Zainal Abidin mau pindah karena tuntutan pekerjaan sehingga disini beliau memang benar mengetahui bahwasanya rumah tersebut telah disewakan.

## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA**

#### **A. Pelaksanaan Penyewakan Kembali Rumah Sewaan**

Berdasarkan rumusan masalah dalam bab ini penulis akan menganalisa data yang penulis peroleh di lapangan tentang menyewakan barang sewaan dalam hukum Islam di Kelurahan Tanjungkarang, seperti yang dipaparkan pada BAB III serta merujuk pada BAB II sebagai landasan teori dapat dianalisa sebagai berikut:

Dalam urusan muamalah, perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia adalah sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, hal ini demi kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalisir kemaslahatan bagi manusia. Oleh karena itu, Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain.

Sehingga diharapkan manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma agama tanpa ada kecurangan dan kebathilan. Dalam Islam, akad sewa manfaat seperti ini termasuk dalam kategori Ijarah (sewa-menyewa) dan dalam hal ini hukumnya sah atau diperbolehkan, hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam landasan teori surat Al-Maidah ayat 2.

Pelaksanaan menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang tidak jauh berbeda dengan

pelaksanaan sewa-menyewa pada umumnya. Sewa menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang merupakan suatu akad sewa-menyewa terhadap manfaat suatu barang/benda yang telah ditentukan manfaatnya dengan imbalan yang telah disepakati oleh keduanya.

Akad sewa dalam menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang Kecamatan Enggal ini faktanya terjadi saat seseorang akan menyewakan sebuah rumah untuk disewakan berikut manfaatnya karena memiliki rumah lebih dan tidak bisa merawatnya sendiri artinya akad sewa-menyewa diadakan disaat ada seseorang yang mencari sewaan rumah untuk disewakan kembali dalam kos-kosan dimana pada saat itu kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan akad sewa-menyewa.

Penyewa yang menyewakan rumah tersebut menetapkan harga sewa rumah sehingga pihak penyewa meninjau agar rumah tersebut dapat dimanfaatkan rumah itu dengan leluasa. Setelah kedua belah pihak mengadakan peninjauan maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Harga sewa ditetapkan sesuai dengan kondisi rumah berserta fasilitas rumah dan calon penyewa rumah dapat meninjau atau mengecek kondisi rumah tersebut sesuai tidak dengan harga sewanya dan lama sewa tidak disebutkan dalam akadnya. Akad ijab dan qobul dinyatakan secara lisan saja tidak ada kesepakatan secara tertulis yang ada hanya bukti pembayaran diawal atau kwitansi. Kedua belah pihak mendasarkan kesepakatan pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain.

Sedangkan sistem sewa-menyewa yang digunakan harus sesuai aturan rukun dan syarat dalam hukum Islam. Adapun beberapa ketentuan rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam syariat Islam ialah sebagai berikut:

1. Orang yang menyewakan, dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.
2. Orang yang menyewa, dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.
3. Barang atau benda yang disewakan, dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:
  - a. Barang yang disewakan harus bermanfaat.
  - b. Barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang yang dilarang oleh Agama.
  - c. Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya.
  - d. Barang yang disewakan harus tahan lama atau kekal zatnya.
  - e. Barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.
4. Imbalan sebagai bayaran (uang sewa), dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:
  - a. Diketahui jumlah bayarannya (uang sewa), tidak berkurang nilainya.
  - b. Bisa membawa manfaat yang jelas.
5. *Shiqhat* (ijab kabul) atau akad (perjanjian), dalam hal ini disyariatkan:
  - a. Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu dipergunakan atau dimanfaatkan.
  - b. Ijab kabul itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan.



- c. Dalam akad ijab kabul harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun dan seterusnya.

Dengan demikian dalam praktek sewa-menyewa kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang ini tidak sepenuhnya terpenuhi karena belum ada kejelasan waktu sewa sedangkan dalam akadnya rukun dan syarat sewa-menyewa bahwa dalam akad ijab kabulnya harus ditentukan waktu sewa, apakah seminggu, sebulan atau setahun dan seterusnya barulah sewa-menyewa dianggap terpenuhi/sah apa bila telah memenuhi rukun yang sebagaimana telah diatur dalam Islam. Jadi berdasarkan pemaparan diatas penulis dapat menganalisis bahwa batas akhir masa sewa tersebut seharusnya ditentukan sesuai dengan tanggal agar jelas, supaya tidak terjadi kerugian dan kesalahpahaman antara pihak pemilik dan pihak penyewa.

#### **B. Pandangan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan**

Kegiatan sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Tanjungkarang, dilakukan seperti pada umumnya. Sewa-menyewa yang terjadi merupakan suatu akad sewa-menyewa terhadap manfaat suatu barang (rumah) untuk diambil manfaatnya dengan imbalan yang disepakati. Didalam hukum Islam sewa-menyewa adalah *Ijarah*, yang menurut bahasa yaitu imbalan (ganti) dan dapat pula berarti balasan, sedangkan menurut istilah suatu akad tentang kemanfaatan dengan adanya suatu imbalan atau penggantian dengan berdasarkan rukun dan syarat sewa-menyewa yaitu adanya kedua belah pihak yang melakukan akad, adanya akad (ijab dan qobul), adanya sewa atau imbalan, dan adanya objek sewa.

Selain rukun dan syarat yang telah disebutkan diatas, *ijarah* juga mempunyai syarat-syarat tertentu, apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi, maka *ijarah* menjadi tidak sah. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya kerelaan para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.
2. Segala hal yang berhubungan dengan objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan
3. Hendaklah barang yang menjadi objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan
4. Hendaklah barang yang menjaddi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut keteria, realita, dan syara'
5. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat)
6. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan diharamkan.

Jika dianalisis dalam hukum Islam mengenai praktek menyewakan barang sewaan di Kelurahan Tanjungkarang ini adalah dimana kedua belah pihak melakukan sebuah perjanjian menyewakan barang sewaan berupa sewa rumah dan rumah tersebut disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan. Hal ini sesuai dengan pendapat Suwahrawardi K. Lubis tentang Hukum Ekonomi Islam yaitu “sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali. Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya. Selain itu, penyewa atau orang yang menempati berkewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku ditengah-tengah masyarakat.”

Adapun beberapa Hak dan Kewajiban Penyewa Barang sewa-menyewa dalam hukum Islam diantaranya sebagai berikut :

1. Hak penyewa barang:
  - a. Memanfaatkan barang yang disewa.
  - b. Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa.
  - c. Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.
2. Kewajiban penyewa barang:
  - a. Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak rusak barang yang disewa.
  - b. Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
  - c. Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).
3. Kewajiban penyewa setelah habis masa sewa diantara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis adalah:
  - a. Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah.
  - b. Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpan kembali ditempat asalnya.

Adapun ketentuan pengendalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.

2. Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan rumah.
3. Jika yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sewa di atasnya.

Dengan demikian dalam hukum Islam praktik menyewakan barang sewaan yang dilakukan masyarakat Kelurahan Tanjungkarang tersebut, sah (halal) /tidak bertentangan dengan syariat Islam karena penyewa hanya memanfaatkan kegunaannya sesuai syara'. Jika kegunaan itu disalah manfaatkan maka penjanjian tersebut tidak sah dan jika objek sewa-menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *Ijarah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

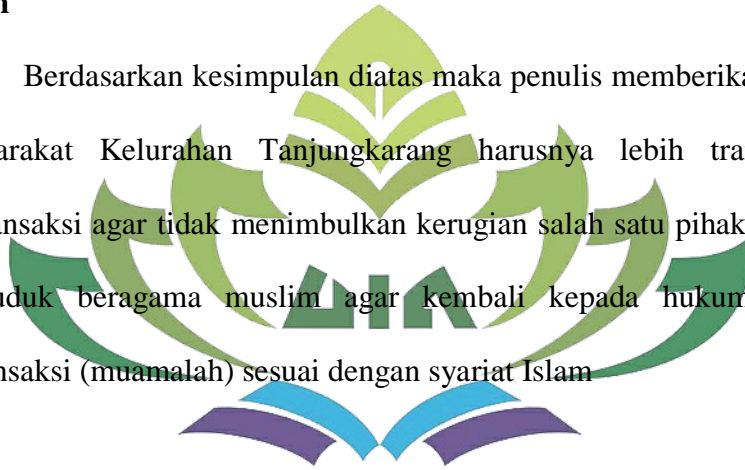
Setelah melakukan penelitian dan penelaahan secara seksama tentang **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan”** (Studi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang)”, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) yaitu tentang menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang diawali dengan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa yang dilakukan masyarakat pada umumnya yaitu akad yang dilakukan secara lisan dengan bukti berupa kwitansi pembayaran, tanpa ada bukti tertulis yang jelas karena hanya didasari dengan rasa saling percaya antara kedua belah pihak. Yang lama penyewaannya tidak disebutkan dalam akad dengan meminta izin diawal akad kepada pemilik untuk rumahnya agar bisa rumah tersebut disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan. Sehingga pelaksanaan sewa-menyewa tersebut sesuai dengan rukun dan syarat dalam hukum Islam.
2. Perjanjian sewa-menyewa dalam Tinjauan hukum Islam ialah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya dengan kenikmatan/manfaat dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Menyewakan barang sewaan menurut hukum Islam sah apabila memenuhi rukun dan syarat serta

ketentuan-ketentuan yang sudah ditentukan. Dalam hukum Islam praktik menyewakan barang sewaan di Kelurahan Tanjungkarang ini dibolehkan (halal) karena sesuai dengan syariat Islam yaitu hanya memanfaatkan kenikmatan dari suatu barang selama masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau didalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 2.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran kepada masyarakat Kelurahan Tanjungkarang harusnya lebih transparan dalam bertransaksi agar tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak dan khususnya penduduk beragama muslim agar kembali kepada hukum Islam dalam bertansaksi (muamalah) sesuai dengan syariat Islam





## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandar Lampung, 2010
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*, UII Press, Yogyakarta, 2000
- Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), edisi revisi
- Ali Muhammad Daud, *Pengantar Ilmu Hukum dan Hukum Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009
- Amnawaty, Wati Rahmi Ria, *Hukum dan Hukum Islam*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2008)
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2013)
- Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Hukum Islam*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 1996
- Bunyana Sholihin, *Kaidah Hukum Islam*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2016)
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopesi Hukum Islam*, Cet. 4, PT. Lehtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2003
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung, Sygma, 2007
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Basar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011
- Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, CV Diponogoro, Bandung, 1998
- Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000
- Hassan Saleh, *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, Cet. X

<http://kamussyariah.blogspot.com/> diakses pada tanggal 05 juni 2018 pukul 16.22 wib

<http://kutaradja92.blogspot.com/2013/11/sewamenyewa.html/> diakses pada tanggal 20 juli 2018 pukul 18.27

<https://makalahkompli.blogspot.co.id/2013/03/makalah-pengertian-akad-html/> diakses pada tanggal 05 juni 2018 pukul 16.20 wib

Ibn Nujaim, *al-asybahwa-an-Nazha'ir*, Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, Beirut, 1985

Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2016

Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012)

Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, Ed. 1, Cet. 2, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1997

Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Reseach Sosial*, Mandar, Bandung, 1996

Khalid Abdullah id, *Mahadi' at-Tasyri' al-Islami*, Syirkah al-Hillal al-Arabiyyah li ath-thiba'ahwa an-Nasyr, Rabat, 1986

Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, IAIN RadenIntan, Lampung, 2015

Lexy J. Moelang, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2003

M.Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997

Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, Pustaka Hidayah, Jakarta, 1996

Muhammad firdaus, *Cara mudah Memahami akad-akad syariah*, Ganesa Press, Jakarta, 2000

- Nasrun haroen, *fiqh Muamalah*, Cet. Ke-2, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007
- R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-Asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung, 1992
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1975
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016
- Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Dar Al-Kutb Arabiah, Beirut, 1997
- Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cet 40, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009
- Suhawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Suhrawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, Ed. 1. Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Sutrisno Hadi, *Metode riserch*, Yayasan Penerbit Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993
- Syamsul Anwar, *Hukum Pejanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Syamsul Snwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010
- Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001
- Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995
- WJS. Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 1976, Cet. X
- Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Amani, Jakarta, 2002

## **PEDOMAN INTERVIEW**

### **A. Pertanyaan yang diajukan ke Kelurahan**

1. Sejarah awal terbentuknya Kelurahan Tanjungkarang
2. Keadaan geografis Kelurahan Tanjungkarang
3. Kehidupan sosial, ekonomi dan agama di Kelurahan Tanjungkarang

### **B. Pertanyaan yang diajukan kepada pemilik rumah (orang yang menyewakan)**

1. Sudah berapa lama ibu menyewakan rumah tersebut
2. Berapa harga menyewakan rumah
3. Adakah jangka waktu lamanya perjanjian sewa tersebut
4. Apakah perjanjian itu tertulis
5. Bagaimana prosedur perjanjian menyewakan barang sewaan itu
6. Apa yang melatar belakangi ibu menyewakan rumah tersebut

### **C. Pertanyaan yang diajukan kepada penyewa rumah (orang yang menyewakannya kembali dalam bentuk kos-kosan)**

1. Sudah berapa lama bapak menyewa rumah itu
2. Berapa harga sewa rumah itu
3. Bagaimana proses perjanjian sewa itu terjadi
4. Apa yang melatar belakangi rumah tersebut disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan
5. Berapakah harga sewa kos-kosan tersebut

D. Pertanyaan yang diajukan kepada penyewa kos-kosan

1. Berapa harga sewa kos-kosan itu
2. Berapa jangka waktu akhir pembayaran kos-kosan tersebut
3. Apakah alasan anda menyewa kos-kosan tersebut

E. Pertanyaan yang diajukan kepada saksi

1. Apakah benar disana ada sewa-menyewa
2. Apakah bapak/ibu mengetahui kejadian sewa-menyewa itu

